

woon woord

NR 43

JANUARI >
MAART 2018

P706313 - Brussel X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

BEWONERSPARTICIPATIE
Een voorbeeld uit Europa

DE WOONINNOVATOR
Visie op sociaal wonen

SALAAM MECHELEN
Zaalvoetbal met maatschappelijk surplus



De Warmste Week

FOTO MARTINE KINABLE

Het is een traditie geworden: de week voor kerst vindt De Warmste Week van Studio Brussel plaats. Het is hartverwarmend hoe heel Vlaanderen aan het bakken, knutselen, sporten,... gaat voor die meer dan 1000 goede doelen. Ook met de collega's van de VMSW zamelden we enthousiast geld in voor het goede doel. Een van onze goede doelen was De Tondeldoos uit Dendermonde, een vzw die kinderen in armoede ondersteunt.

Het is voor die kinderen dat onze sector er is. Voor hen kunnen we "de t voor het huis plaatsen", zoals Filip Lagiewka, de wooninnovator bij De Ideale Woning, het in dit nummer zo mooi stelt. Want, posters ophangen in een eigen kamer, huiswerk maken in een warme woonkamer, spelen in je buurt (en soms wat katekwaad uithalen)... Het maakt een jeugd. Een fijne thuis is een fundament voor de toekomst.

Laten we er dus in dit nieuwe jaar opnieuw tegenaan gaan. 2017 was na 2015 opnieuw een recordjaar qua geïnvesteerde bedragen in nieuwbouw en renovatie. Ook rondde we de kaap van 10.000 SVK-woningen. Daar mogen we trots op zijn.

Maar, ons werk is nog niet af. Laten we in 2018 dus samen records breken, zodat de versnelling in onze sector steeds zichtbaarder wordt in elke buurt. Met de VMSW kijken we alvast uit naar onze samenwerking.

Mijn allerbeste wensen voor 2018.

Tine Hendrickx, woordvoerder



Een fijne thuis is
een fundament
voor de toekomst

Tine Hendrickx

Colofon

WOONWOORD is het driemaandelijkse vakblad voor sociaal wonen, gemaakt en uitgegeven door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

hoofdreductie

Tine Hendrickx

VMSW-kernredactie

Chris Anseeuw, Isabelle Barberis, Wouter Bosmans, Gerd De Keyser, Yoo Jung De Loof, Ellen De Smet, Jozefien Kiekens, Lieselot Laureyns, Elsie Luppens, Nadja Nys, Irène Rauch, Ann Reynaert, Niels Van Driessche en Jasmien Vermote.

VMSW-fotografen

Emily Ampe (p. 20, 32), Martine Kinable (p. 2), Jan Loeman (p. 14 en 24-25), Isabelle Plancquaert (p. 18-19 en 21-23) en Gery Spirinckx (p. 16-17 en 28-29).

cartoons

Jan Loeman

redactioneel advies, eindredactie & lay-out

www.roulartacustommedia.be

druk

Goekint Graphics

De standpunten die in dit magazine worden geuit, vertolken niet noodzakelijk de standpunten van de VMSW.

Meer weten over Woonwoord of een abonnement aanvragen?
Surf naar www.woonwoord.be.

12



Bewonersparticipatie **EUROPEES ONDERZOEK**

Inzetten op bewonersparticipatie is een hot topic voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Maar, hoe pak je dat structureel aan? Woonwoord keek over de Vlaamse grens en sprak met twee internationale kenners die een verruimende kijk bieden op het thema.

16



Een nieuwe bestemming **WONEN OP SCHOOL**

Leegstaande schoolgebouwen zijn vaak een manier om nieuwe woningen te realiseren in bestaande dorps- of stadskernen. Woonwoord ging een kijkje nemen in drie voormalige schooltjes met karakter.

18



SVK's en private ontwikkelaars **EEN GOEDE RELATIE**

De Vlaamse overheid werkt aan een model waarmee private ontwikkelaars gemakkelijker kunnen bouwen voor sociale verhuurkantoren. In afwachting van het kader, geeft Yann Blommaerts, coördinator bij SVK Het Sas, uitleg over haar ervaringen met private initiatiefnemers de afgelopen negen jaar.

15

De expert **EEN FACEBOOK- BEDRIJFSPAGINA VOOR JOUW ORGANISATIE**



VERDER

- 04 VELDWERK
- 06 ZAALVOETBAL MET MAATSCHAPPELIJK SURPLUS
- 10 BOUWEN
- 20 VRAAG HET AAN
- 21 WAT DOET EEN WOONINNOVATOR
- 24 WONEN VOOR PERSONEN MET EEN HANDICAP
- 26 VERHURING BUITEN STELSEL
- 28 EEN STERK STAALTJE UITBREIDING
- 30 MENSEN
- 32 KLANT IN ZICHT



www.vmsw.be/nieuwsbrief
Schrijf je in om
maandelijks nieuws
uit de sector
te ontvangen.

veldwerk

Nieuwe ondersteuning VMSW INFRAROODMETINGEN EN DATALOGGING



De VMSW biedt de sociale huisvestingsmaatschappijen een aantal meetdiensten aan om de bouwfysische toestand van woningen beter in te schatten. Je kunt een infraroodmeting en datalogging in woningen met binnenklimaat- of installatieproblemen aanvragen. Achteraf ontvang je een rapport met de resultaten en suggesties om de vastgestelde problemen aan te pakken.

Meer info? Kijk op www.vmsw.be/woonnet > bouwprojecten en infrastructuur > woningbouw > metingen. Je hebt een login nodig.

Save the date: WOONFORUM 2018 OP 23 MAART IN HET ICC GENT

Na een pauze in 2017 zijn we dit jaar terug met een nieuwe editie van Woonforum. Markeer 23 maart alvast in je agenda voor de grootste studiedag rond sociaal wonen, met sessies over erg uiteenlopende thema's. Tussendoor kan je uiteraard netwerken met collega's uit de sector. We verwachten je. Tot dan!

Hoe komt solidariteit tot stand? Solidariteit in een superdiverse samenleving

Een multidisciplinair team ging gedurende vier jaar op zoek naar hoe solidariteit tot stand komt tussen mensen die op het eerste gezicht weinig met elkaar delen. Dat leidde tot het boek 'Solidariteit in superdiversiteit'. Stijn Oosterlyncx, hoofdpromotor van het DieGem-project en co-auteur, licht toe.

Welke vragen wilden jullie met jullie onderzoek beantwoorden?

België is een erg solidaire samenleving. Denk maar aan de grote financiële transfers die binnen de sociale zekerheid georganiseerd worden. Toch stelt zich een probleem: we willen vooral solidair zijn met 'cultureel gelijken'. Solidariteit met mensen met een migratie-achtergrond ligt voor heel wat burgers moeilijk. In het DieGem-onderzoek verlegden we de focus van onpersoonlijke solidariteit binnen de natiestaat naar nieuwe vormen van solidariteit die groeien tussen diverse burgers op de plaatsen waar ze samen wonen, werken, ontspannen en leren.

Jullie onderzochten 21 casestudy's in Vlaanderen en Brussel. Waarom kozen jullie die projecten?

We waren geïnteresseerd in waar, wanneer en hoe burgers samen verantwoordelijkheid opnemen voor de plaatsen die ze met elkaar delen en welke solidariteit daaruit groeit. We onderzochten daarom innovatieve

vormen van solidariteit in superdiverse woonomgevingen, werkplaatsen, scholen en vrijetijdsruimtes. We kozen die cases samen met een hele reeks middenveldorganisaties. We deden onder meer onderzoek in de Genkse sociale woonwijk Sledderlo, Solidair Wonen in Sint-Niklaas en Leeggoed in Elsene.

Wat kunnen professionals in de sector en het beleid leren uit jullie onderzoek?

Samenleven in diversiteit is moeilijk. Toch merken we dat het louter delen van een woonomgeving en het ontwikkelen van een gedeelde verantwoordelijkheid voor die woonomgeving een laagdrempelige manier is om aan solidariteit in diversiteit te werken. Dat vergt vaak de inzet van al dan niet betaalde professionals om mensen te ondersteunen bij het leggen van interculturele contacten. Het diversiteitsbeleid zet nu te eenzijdig in op ontmoeting en gedeelde waarden en normen als bronnen van solidariteit in diversiteit. Ook door samen een project op te zetten waarin iedereen eigen talenten en middelen kan inzetten of het voeren van een gezamenlijke strijd kan solidariteit in diversiteit gestimuleerd worden.

Meer info? Solidariteit in superdiversiteit, N. Schuermans, J. Vandenabeele, S. Oosterlyncx, M. Jans en D. Holemans, 2017, Uitgeverij Acco, 164 p.



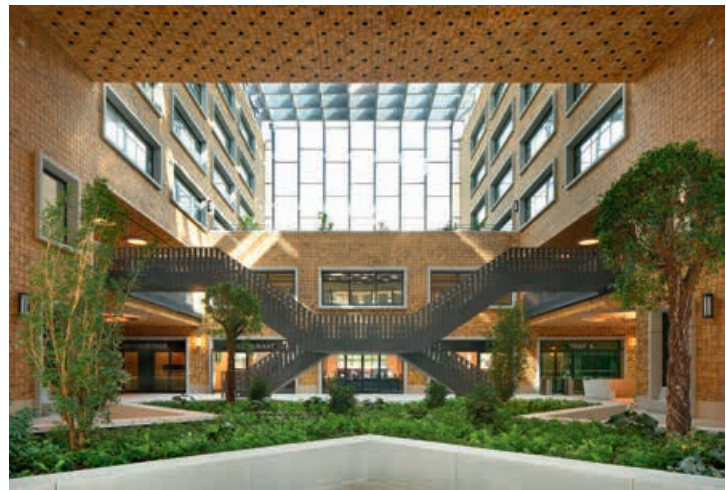
MEER WETEN?
volg ons op Facebook,
Twitter of LinkedIn

Publiek-private samenwerking **NIEUWE CBO-PROCEDURE VAN 130 MILJOEN EURO**

De VMSW start een nieuwe CBO-procedure (CBO nr.11). Via die publiek-private samenwerking wil de VMSW private ontwikkelaars stimuleren sociale woningen te bouwen. Voor die procedure voorziet de VMSW 130 miljoen euro, 40 miljoen meer dan voor de vorige procedure.

Bouwpromotoren, aannemers en ontwikkelaars bieden via CBO een totaalproject aan. Ze staan in voor het grondaanbod, het ontwerp en de bouw van de sociale woningen. Ze kunnen voorstellen indienen op locaties in heel Vlaanderen. Inschrijven voor deze eerste fase kan tot en met 27 februari 2018.

Meer info? www.vmsw.be > ik ben professioneel > Woningbouw en Renovatie > Informatie voor privé-initiatiefnemers.



DE VMSW IS VERHUID!

Sinds 1 januari vind je de VMSW in het Herman Teirlinckgebouw op de site Thurn & Taxis. Ook onze regionale kantoren van Gent en Herentals verhuisden mee. Ons nieuw adres is Havenlaan 88 bus 94 in 1000 Brussel.

Meer info?
overheid.vlaanderen.be/mobiliteitsplan-herman-teirlinckgebouw

HOGЕ АМВІТІЕС OP EN NAAST HET VELD

In de sporthal “Ploan” in Mechelen huist een zeer bijzondere zaalvoetbalploeg. Project Salaam Mechelen combineert topsport met recreatiesport, maar is vooral een sociaal project. Wij gingen praten met oprichter Youssef El Yagoubi.

TEKST GERD DE KEYSER FOTO'S JAN LOCUS

Het begint allemaal in mei 1995, in de nadagen van zwarte zondag. De Marokkaanse gemeenschap in en rond Mechelen maakt zich zorgen. Marokkaanse jongens zijn voetbalfreaks en Youssef El Yagoubi vangt signalen op dat voetballers van Marokkaanse origine nog moeilijk aan de bak komen bij voetbalploegen in en rond Mechelen. Hij gaat praten met een aantal clubs en hoort daar dat Marokkaanse spelers niet gewenst zijn omdat ze slecht zouden zijn voor de teamspirit.

El Yagoubi trommelt een aantal geestesgenoten op: mensen van Marokkaanse origine, maar ook

Vlamingen die tegen de dan heersende trend willen ingaan. Ze besluiten zelf een voetbalploeg op te richten, een sportteam met een twist. Topvoetbal en teamspirit moeten ervoor zorgen dat jongeren met een kansarme achtergrond op, maar ook naast het voetbalveld zich sterker en ambitieuzer tonen.

Salaam Mechelen staat dan wel bekend als een initiatief van Marokkaanse Mechelaars, maar op de website zie je dat het doelpubliek zeer divers is: jong en oud, blank en minder blank. Youssef beklemtoont dat religie er niet toe doet. “Of iemand nu katholiek, moslim of atheïst is, dat is niet meer





Salaam Mechelen is een geslaagd sportief en maatschappelijk project.

dan een detail als je samen aan een gemeenschappelijk doel werkt." In theorie klinkt het mooi, maar Salaam bewijst het dagelijks in de praktijk.

STRUCTUUR EN DISCIPLINE

Youssef verklaart waarom de keuze op zaalvoetbal viel: "In het zaalvoetbal sta je naast de doelman met vier spelers op het veld, in een veldteam van vier kan je je niet wegsteken achter je ploegmaats, in een veldteam van 10 spelers kan je als zweedief wel het hoofd boven water houden. Van meet af aan was attitude, zin voor initiatief, structuur en discipline belangrijk voor ons. Zaalvoetbal laat mensen boven zichzelf uitstijgen."

En zo ontstond dus Salaam Mechelen. Salaam is Arabisch en betekent zoveel als "vrede – welkomend". De ploeg begint te spelen in de laagste provinciale divisie, maar de ambitie op en naast het veld is torenhoog. Salaam wil als ploeg hogerop en het wil jonge Marokkanen structuur, discipline en teamgeest bijbrengen. Te laat komen op de trainingen wordt maar moeilijk geaccepteerd. Youssef: "Wie een eerste keer te laat komt, verontschuldigt zich bij zijn ploegmaats en kan dan pas trainen. Een tweede keer volgt na de verontschuldiging een hartig woordje en een derde maal te laat betekent een tijdje toezien vanaf de

zijlijn. Het klinkt hard, maar die aanpak kent succes."

Sportief schopt Salaam het tot in de eerste klasse van het zaalvoetbal en dat met een budget dat eerder past bij een ploeg die provinciaal speelt. Bovendien is Salaam de eerste ploeg die als pas gepromoveerde ploeg niet onmiddellijk opnieuw uit eerste klasse degradeert. Een stunt.

HUISWERKBEGELEIDING

Maar Salaam is zoveel meer dan een goede voetbalploeg. De Salaamspelers worden verondersteld om ook op school te presteren. Daarom moeten



“Onze jongeren bij Salaam gaan uit van hun eigen kracht en nemen hun lot in eigen handen.”

Youssef El Yagoubi,
oprichter van Salaam



ZEVEN TIPS OM DE TALENTEN VAN JONGEREN TE BENUTTEN

Hoe kun je jongeren empoweren?

Enkele tips uit Mechelen:

- ▶ Werk aan een **positieve identiteit en atmosfeer** in de leefomgeving.
- ▶ Wissel **culturele gewoontes** uit om elkaar beter te begrijpen.
- ▶ Geef jongeren de ruimte om hun **eigen succes** te leren bepalen en leer hen om **door te zetten**.
- ▶ Bied jongeren **structuur** aan als houvast. **Discipline** is een absolute voorwaarde om hen als mens te kunnen laten groeien.
- ▶ Waak over de **teamspirit**, een team werkt samen aan hetzelfde hogere doel en op die manier worden verschillen en tegenstellingen overstegen.
- ▶ Afkomst, religie, huidskleur, seksuele voorkeur of geslacht zijn niet meer dan **interessante details**.
- ▶ Iedereen kan zijn steentje bijdragen aan **succes**, op voorwaarde dat elk individu bereid is om zich te gedragen als een teamspeler.

de spelers hun schoolrapporten meebrengen en als die niet goed zijn, dan zwaait er wat. Een slecht schoolrapport houdt in dat de speler een tijdje uit de ploeg gezet wordt. Dat heeft de bedoeling de jongere te stimuleren om ook op school het beste van zichzelf te geven. Youssef: “Er zijn natuurlijk jongens die hun uiterste best doen, maar die desondanks toch minder goed scoren op school. Die gaan we niet sanctioneren, maar helpen. In ons netwerk gaan we op zoek naar geschikte mensen om hen bijles te geven.” Daarnaast zorgt Salaam ook al jaren voor huiswerkbegeleiding voor de leden. Als je dan weet dat ruim 30% van iedereen die ooit lid was van Salaam verder studeert na de middelbare school, en dat 95% van de huidige leden slaagt in het volgende (hogere) schooljaar, dan kan je ook hier van een succesverhaal spreken.

Het verhaal van Hichame (schuilnaam) is tekenend voor de werking van Salaam. Hichame stond in het Mechelse bekend als een goede voetballer, met een moeilijke voorgeschiedenis. Als jongere min of meer ontsnapt aan het toezicht van zijn ouders, verkeerde vrienden tegen het lijf gelopen, drugs gebruikt, drugs verkocht, geweld gepleegd en uiteindelijk in de gevangenis

beland. Salaam rekruteerde Hichame toen hij vrijkwam – ze werden voor gek verklaard. Hichame werd als een verloren zaak beschouwd. We zijn nu drie jaar later. Hichame heeft nieuwe vrienden gevonden bij Salaam, schoolde zich bij via de VDAB en heeft werk gevonden. Hij maakt deel uit van de eerste ploeg en is nu zowel op als naast het veld één van de sterkhouders en een rolmodel. Youssef: “Onze jongeren bij Salaam gaan uit van hun eigen kracht en nemen hun lot in eigen handen.”

EMPOWERMENT

Als we met Youssef spreken steekt hij niet onder stoelen en banken dat Salaam in een dipje zit. “Op het hoogtepunt had Salaam 24 ploegen. Nu zijn er dat nog 6, maar dat is toch nog steeds goed voor 80 actieve leden. De huiswerkklasjes worden bezocht door 70 leerlingen, vroeger waren dat er 120.”

Zoals vaak met dergelijke projecten blijkt het financiële aspect van tel. Salaam ontvangt volgens Youssef jaarlijks circa 5.900 euro subsidie. Verdere inkomsten zijn lidgeld en de inkomsten van de thuismatchen. De rest moet als het ware bij elkaar gesprokkeld worden via sponsoring. En laat zich daar nu

net een ongelukkige samenloop van omstandigheden voorgedaan hebben. Salaam is na drie jaar gedegradeerd uit eerste klasse en dat viel samen met de crisis. Dus op het moment dat bedrijven de financiële broeksriem moeten aanhalen dient Salaam zich minder aantrekkelijk aan omdat ze niet meer in de topdivisie spelen.

Maar opgeven behoort niet tot de woordenschat van Youssef en zijn kompanen. Zij zetten door in de wetenschap dat hun project op en naast het veld succes oogst en bovendien navolging vindt in andere sportclubs die jongeren van de straat houden en ze empoweren.

Youssef heeft het ook over andere activiteiten die ervoor zorgen dat ook minder sportief aangelegde jongeren aan bod kunnen komen. "Ook bij onze maatschappelijke en culturele activiteiten worden de deelnemers voortdurend geprikkeld om boven zichzelf uit te stijgen. Zelfdiscipline en ambitie worden beschouwd als de tools bij uitstek om mensen sterker

te maken. De quiz van Salaam is een perfect voorbeeld van buiten de sport. De mensen die vroeger kwamen helpen, organiseren nu de quiz. Zij hebben voldoende geloof in eigen kunnen om een professionele quiz te maken zodat een BV als Yves Desmet die wil komen presenteren.

En over BV's gesproken, die zet Salaam bewust in omdat hun glamour en succes afstraalt op de leden. Zo zijn er al twee bondsvoorzitters van de Koninklijke Belgische Voetbalbond naar de sporthal afgezakt om de aftrap van een match te geven. Ook anderen deden dat al, zoals burgemeester Bart Somers, Meyrem Almaci, Caroline Gennez, Kris Peeters en last but not least Gouden Schoen Mbark Boussoufa.

Aan het einde van ons boeiende gesprek wil Youssef het toch nog even over voetbal hebben. "Het voetbal dat wij spelen is gebaseerd op diverse, soms complexe looplijnen die erin gedrield worden vanaf de jongste leeftijd. Onze spelers moeten hun hoofd erbij houden op training. Salaam is dan ook een club

zoals Ajax, ieder team speelt volgens dezelfde patronen. Ook daarmee willen we onze spelers uitdagen."

Drie spelers van Salaam hebben het ver geschopt in het grote voetbal. Sabir Bougrine speelt op dit moment bij Lierse. Saïd Abbou was een eersteklassespeler bij KV Mechelen en Westerlo. De allerbekendste is Hakim Bouchouari die met zijn fluwelen techniek bekoorde bij Lokeren, Standard en Brussels. Op dit moment zijn er verschillende Salaamspelers die het mooie weer maken bij de jeugdopleidingen van Anderlecht en Zulte Waregem.

Het is duidelijk: Salaam is net zoals Barcelona meer dan een club. Het is een project waar de Mechelaars gerust trots op mogen zijn.



www.salaammechelen.be



Van links naar rechts: speler Tawfik, oprichter Youssef en keeper Tim.

bouwen

1. 45 sociale huurappartementen in Ninove

Ninove-Welzijn realiseerde samen met aannemer Damman en naar een ontwerp van OSK-AR architecten 45 sociale huurappartementen in de Witherenstraat. De appartementen zijn onderverdeeld in drie appartementsblokken, met 15 woningen per gebouw. Er zijn appartementen te huur met één, twee of drie slaapkamers en ze zijn allemaal voorzien van een terras. In een tweede fase komt nog een vierde appartementsgebouw met op het gelijkvloers een appartement aangepast voor mensen met een beperking. Op het binnenplein van de wijk komt een park waar de bewoners kunnen vertoeven. Aan parkeergelegenheid is er ook geen gebrek na de aanleg van 72 parkeerplaatsen.

2. Sociale woningen in voormalige school in Middelkerke

De voormalige gemeenteschool van Sint-Pieters-Kapelle is omgebouwd naar vier ruime gezinswoningen met elk vier slaapkamers. De eigenaren kochten het pand via een openbare verkoop over van de gemeente Middelkerke. Ze renoveerden de woningen met duurzame, hedendaagse en degelijke materialen. Na de verbouwing kwamen ze in contact met RSVK Westkust. De eigenaren waren ervoor te vinden om de woningen te verhuren op de sociale huurmarkt. De verhuring via het RSVK Westkust bracht voor de eigenaren enkele financiële voordelen met zich mee: renovatiepremie, fiscale voordelen, provinciale premie, sociaal dakisolatieproject,... en een gegarandeerd huurinkomen. En, dankzij de extra energiebesparende renovatiewerken, zal het energieverbruik van de huurder erg laag liggen.

3. Vernieuwing sociale woonwijk Expo in Deurne gestart

De 134 verouderde woningen in de Pieter De Ridderstraat, Frank Craeybeckxlaan en Louis Wanbecqstraat maken plaats voor 145 nieuwe sociale huurwoningen. Na de vernieuwingsoperatie zullen er in de gebouwen 20 eengezinswoningen en 125 appartementen en een ondergrondse parking met 95 parkeerplaatsen zijn. Op de gelijkvloerse verdiepingen komen er fietsenstallingen. Eén van de gebouwen ligt vlakbij dienstencentrum Rozenboom waardoor in dat gebouw hoofdzakelijk senioren en/of mensen met een beperking zullen wonen. Woonhaven Antwerpen wil dit project realiseren in twee fases; daardoor kunnen veel bewoners in hun wijk blijven wonen. In de eerste fase, die nu begonnen is, pakken ze 80 appartementen aan en in fase twee 54 appartementen. Ook het openbaar domein en de omliggende straten worden aangepakt.

4. 24 nieuwe woningen in Alseberg

Woonpunt Zennevallei en Vlabinvest zorgen voor 24 sociale woningen in Alseberg. Op de hoek van de Zoniënwoodlaan en de Nieuwe Houtweg kwam het nieuwbouwproject Winderickx tot stand. De naam is goed bekend in de omgeving en is dus niet toevallig gekozen: in 1763 was de familie Winderickx eigenaar van de papiermolen aan de Molenbeek, de plaats waar nu het wooncomplex is gebouwd. De 24 woningen hebben allemaal een terras en de platte daken zijn groendaken. Verder kunnen de bewoners rekenen op 17 ondergrondse en 12 bovengrondse parkeerplaatsen. De woningen liggen op een site rond een groen binnenplein in de dorpskern van Alseberg.





NIEUW ONDERZOEK NAAR PARTICIPATIE- MODELLEN

Inzetten op bewonersparticipatie is een hot topic voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Maar, hoe pak je dat structureel aan? Woonwoord keek over de Vlaamse grens en sprak met twee internationale kenners die een verruimende kijk bieden op het thema.

TEKST NADJA NYS, PROJECTVERANTWOORDELIJKE FOTO'S JAN LOEMAN EN WHEATLEY GROUP

We ontmoeten Sharon McIntyre en professor of Housing Policy David Mullins in Gent, waar ze Mullins' onderzoek rond bewonersparticipatie voorstellen op het congres van de European Federation for Living. McIntyre is strategisch manager bij het Schotse Wheatley Group; zij beheren 140.000 betaalbare huurwoningen in heel Centraal-Schotland.

Waarom start een sociale huisvestingsmaatschappij best met bewonersparticipatie?

Sharon: Omdat duurzame huurders cruciaal zijn voor een stabiele inkomstenstroom en zo weinig mogelijk kosten. Als huurders het naar hun zin hebben, betalen ze de huur, zo simpel is dat. Als je ze betreft om samen het beste van hun woning en omgeving te maken, zullen ze correct de huur betalen, niet elke minuut aan de lijn hangen met een vraag voor herstellingswerken, geen antisociaal gedrag vertonen, niet te vaak verhuizen,....

David: De klassieke problemen waar SHM's

mee te maken hebben en die veel geld kosten aan het bedrijf, kun je vermijden door te luisteren naar en te werken met de huurders. Beide partijen halen er voordeel uit.

Sharon: Bewonersparticipatie is de basis van onze bedrijfsstrategie 'Investing in our Futures'. Beschouw huurders als collega's en niet als klanten. Zij zijn de meest waardevolle informatiebron voor het bedrijf. Huurders weten hoe de vastgoedbeheerder best zijn bedrijf kan runnen, hoe kamers best ingedeeld worden, hoe de omgeving verbeterd kan worden, in wat voor soort gemeenschap ze willen wonen. Je moet als bedrijf wel gek zijn om die economisch waardevolle relatie links te laten liggen.

David: Wij hebben verschillende internationale participatiemodellen onderzocht en met vier modellen verder gewerkt (zie kaderstuk). In opdracht van North Ireland Housing Executive, een publieke vastgoedbeheerder met 85.000 woningen, voerde ik onderzoek naar huurdersbetrokkenheid. Zij wilden hun grote organisatie opsplitsen

in kleinere lokale afdelingen met lokale huurders en hun bestaande structuren van huurdersparticipatie optimaliseren. Uiteindelijk beslisten ze hun structuur te behouden en te onderzoeken wat er beter kon aan hun model. Inspiratie wilden ze uit die internationale voorbeelden halen.

Sociale huisvestingsmaatschappijen hebben vaak moeite om alle huurders te bereiken en te betrekken. Jongeren, werkenden, zeer arme huurders verliezen al snel hun interesse, terwijl senioren wel sneller op de kar springen. Hoe pakt Wheatley Group dat aan?

Sharon: Als je huurders enkel raadpleegt over hoe ze zich bijvoorbeeld voelen bij een geplande verandering of een nieuwe service van dienstverlening, krijg je gegarandeerd een passieve relatie met je huurders. Je moet ze intensief betrekken bij het beleid en zelf met ideeën laten komen. Het moet duidelijk zijn dat het draait om de belangen van de huurder, over empathie, steun,.... en niet over de uitdagingen en de



verwachtingen van de SHM. Als huurders voelen dat je hun voorstellen effectief omzet in de praktijk, blijven ze wel geïnteresseerd en gemotiveerd.

Een recent voorbeeld: toen er werd gesnoeid in de leeflonen, had dat vrijwel onmiddellijk een effect op onze inkomsten. We vroegen aan de huurders hoe zij dat zouden oplossen. Zij kwamen met het verrassende voorstel om twee fondsen op te richten: 'Helping hand', een soort crisisfonds waar je aanspraak op kan maken om verwarming of eten mee te betalen. Het tweede fonds 'My great start' geeft gratis advies aan alle nieuwe huurders om hen te helpen hun budget beter te beheeren, hun inkomsten te maximaliseren en mogelijke schuldenzorgen aan te pakken. Onze huurders hebben ons doen inzien hoe we het praktische verschil konden maken. Op zo'n idee zouden we zelf nooit gekomen zijn. Op onze beurt zijn we met hun voorstel naar de Europese gemeenschap gestapt en hebben we 4,2 miljoen pond gekregen om de twee fondsen te

spijzen. Met die subsidies konden we onder andere extra personeel aanwerven om de competenties van onze huurders te verbeteren. Dankzij de huurders werden er dus jobs gecreëerd, de competenties van de zwakke huurders verbeterd en wij keerden terug naar een stabiel inkomen. Dat was dus een win-win.

David: Het illustreert het belang van bewonersparticipatie en het voordeel om huurders te betrekken bij de besluitvorming. Als SHM's kunnen aantonen dat ze huurders aan hun kant hebben, kunnen ze de legitimiteit verdienen van de overheid en zo subsidies aantrekken.

Kan Wheatley Group die initiatieven niet enkel realiseren omdat jullie zo groot zijn? Omdat je de schaalgrootte en het personeel hebt die afspraken kunnen maken met bijvoorbeeld bankiers, subsidies van de EU,...

Sharon: Voor de opzet van succesvolle bewonersparticipatie is de lokale schaal van vitaal belang. Hoe groter de schaal,

des te groter de afstand tussen bedrijf en huurder. Daarom hebben we lokale kantoren met maximaal 250 huizen in beheer, een microschaal dus. Die zeer lokale schaal maakt dat we zeer dicht bij de huurders staan en hen beter kunnen begrijpen. Ondanks de exponentiële groei van Wheatley Group is het altijd onze prioriteit geweest om die lokale schaal te behouden. De schaal van Vlaamse SHM's benadert ons lokaal model, maar kan dus zelfs nog kleiner.

Hoe overtuig je huurders om deel te nemen?

Sharon: Met een klassieke benadering kom je er niet. Een brief sturen om te vragen of ze geïnteresseerd zijn, dat werkt niet! Als je bijvoorbeeld een handige huurder kent die veel verbeteringen aan zijn woning doet en daar fier op is, dan moet je die persoonlijk aanspreken. Dan vraag je of hij/zij interesse heeft om betrokken te worden in een comité over dat thema. We leggen duidelijk uit wat





David Mullins



Sharon McIntyre

De vier participatiemodellen uit het onderzoek van David Mullins

Het Oostenrijkse model

Ongeveer één jaar voordat huurders verhuizen naar een nieuw woningproject, vormen ze huurdersgroepen. Via deze groepen betrek je de toekomstige huurders bij de inrichting van de omgeving en de gelijkvloerse verdieping. De inrichting gebeurt zo op maat: de ene groep wil bijvoorbeeld een gym en een bibliotheek, de andere groep een fietsherstelplaats en een kinderopvang.

Het Nederlandse model

Huurders worden betrokken bij het strategisch overleg tussen gemeente en SHM. Zulke georganiseerde huurdersorganisaties kunnen bijvoorbeeld zetelen in het lokaal woonoverleg.

Het Welshe model

Je betreft de toekomstige huurders vanaf de ontwerpfase tot en met het beheer. Dat model werkt op zeer kleine schaal, 20 à 30 woningen. Uit het onderzoek blijkt dit model bijzonder populair en kosteneffectief.

Het Engelse Community Gateway model

Dit model is op een zeer structureel niveau. Vijf huurders maken deel uit van de Raad van Bestuur met elf leden. Bijna elke huurder is lid van de huurdersorganisatie, met een door de leden gekozen huurdersraad. Zij lanceren tal van initiatieven om de huurder te emanciperen.

het engagement inhoudt en wat de voordelen zijn voor de huurder. Zijn vaardigheden en kennis leveren zo een voordeel op voor de hele gemeenschap. Op die bijeenkomsten ontmoet hij dan zijn burens, wat meteen ook de sociale cohesie versterkt.

De huurders opleiden is ook heel belangrijk. Zo hebben we onze eigen huurdersacademie met een trainingsprogramma dat de competenties van de huurders versterkt.

Bij welke thema's betrek je huurders?

David: Als je start met bewonersparticipatie, begin dan met de problemen of hinder die de huurders ondervinden, zo creëer je betrokkenheid. Je start met praktische zaken waar een duidelijk voordeel voor hen aan verbonden zit. Dat kan gaan over zaken zoals onderhoud en beheer van de woningen, hoe en welke gemeenschapsactiviteiten er georganiseerd worden. Een ambitieuzere aanpak kan zijn dat huurders de dienstverlening van de SHM kritisch gaan evalueren. Huurders worden ingeschakeld als een soort mystery shoppers en rapporteren over de kwaliteiten van de dienstverlening van de betreffende SHM, zij nemen de rol op van een 'kritisch huurcomité'.

Het kan zelfs zo ver gaan dat huurders zelf een deel van de dienstverlening overnemen. Een

mooi voorbeeld is het gemeenschappelijke onderhoud van tuinen en gebouwen. In een van de casestudies onderzocht een kritisch comité de kwaliteit van het onderhoud, dat na evaluatie ondermaats bleek. Ze gingen ook na wat de kost was voor de SHM. Enkele huurders stelden voor om deze diensten, goedkoper, aan te bieden aan de SHM. De werkzoekende huurders startten, na een opleiding betaald door de SHM, op zelfstandige basis met ruitenwassen en grasmaaien. In een latere fase gingen deze starters ook aan de slag bij andere bedrijven in de buurt. Opnieuw een voorbeeld van een win-win. De SHM had minder kosten, de kwaliteit van het onderhoud verbeterde en twee huurders hebben een job.

Participatie kan zelfs zo ver gaan dat je huurders inspraak geeft bij de strategische planning van de organisatie, de rekrutering en selectie van de directeur.... Dat is dan wel onder de voorwaarde dat huurders de nodige ondersteuning en training krijgen om die kwesties aan te pakken. Het mooie is: participatie kent geen grenzen. Je kunt dat heel klein of heel groots aanpakken; de huurder zelf kan bepalen waar, wanneer en hoeveel hij participeert.



Meer info?

www.wheatley-group.com

Expert legt uit

Een Facebook- bedrijfspagina voor jouw organisatie

TEKST ANN REYNAERT,
COÖRDINATOR DIGITALE
COMMUNICATIE

i

communicatie@vmsw.be
Je vindt meer informatie op
Woonnet > ondersteuning
> communicatie.
Je hebt een login nodig.

Wat is de meerwaarde van een Facebook-bedrijfspagina voor jouw organisatie? En wat met de reactiemogelijkheden op de sociale mediakanalen? De studiedag communicatie van de VMSW in november gaf al wat verduidelijking.

De visie van Kristof D'hanens, communicatietrainer van I Like Media.

FOTO KRISTOF D'HANENS



Denk na over deze vraag: zit onze doelgroep op Facebook? Onderzoeken in Vlaanderen wijzen uit dat driekwart van de Vlamingen op Facebook zit. Van tieners over veertigers tot senioren. Studies tonen ook aan dat meer en meer mensen een smartphone hebben en de mobiele app van Facebook of Messenger gebruiken.

Denk na of je Facebook vooral wilt inzetten voor je collega's, je klanten, de beleidsmakers etc. Kies dus bewust voor een groep (voor interne communicatie) of voor een pagina (voor externe communicatie). Sluit je persoonlijk profiel goed af via de privacyinstellingen en wees actief in die Facebookgroepen waarin je doelpubliek ook zit.

Ga zeker voor interactie op je Facebookpagina. 'Interactie' is niet hetzelfde als 'reacties'. Je wilt mensen laten klikken naar jouw website, jouw video's laten bekijken, een 'like' uitlokken etc. Hoe meer interactie een bericht van jouw pagina krijgt, hoe breder het Facebook-algoritme jouw berichten verspreidt en hoe meer mensen uiteindelijk jouw boodschap zien.

Proactief en positief

"Een duim krijgen via Facebook is leuk, maar zal onze tijdlijn niet overspoeld worden met negatieve reacties?" De erva-

ring in de sector van bijvoorbeeld de SHM Woonhaven leert dat dat best meevalt. Gebeurt het toch? Dan reageer je best publiek met de vraag om privé verder te babbelen. Verwijder nooit negatieve reacties, tenzij ze niet stroken met de 'policy' die je opneemt in jouw bedrijfspagina. Probeer iets te doen met de signalen die je opvangt via deze weg. Bekijk het als een vorm van participatie. En zet vooral je eigen positieve verhaal hiertegenover! Jouw bedrijfspagina is een manier om je imago een boost te geven.

Plannen maken

Duid één verantwoordelijke aan binnen jouw organisatie die het account verzorgt. Maar stel daarnaast ook een team samen dat mee nadenkt over mogelijke berichten.

Maak samen een 'contentkalender' met de inhoud voor de komende maand(en). Pik in op de actualiteit en denk aan seizoensgebonden berichten. Sneeuwt het? Dan leg je uit hoe je huurders sneeuw moeten ruimen of hun leidingen kunnen beschermen tegen de koude.

Schakel je werfleiders of de sociale dienst in als 'live' reporters met foto-updates van projecten of activiteiten... In geen tijd is je kalender gevuld. Wist je trouwens dat je de berichten op voorhand kunt inplannen?

EEN NIEUWE BESTEMMING VOOR ONZE SCHOLEN VAN GISTEREN



Het authentieke karakter van de jongensschool Heilig Hart in Izegem bleef behouden.



De gemeentelijke basisschool in Donk (Mol) werd

Voor sociale huisvestingsmaatschappijen zijn leegstaande schoolgebouwen vaak een manier om nieuwe woningen te realiseren in bestaande dorps- of stadskernen. Woonwoord ging een kijkje nemen in drie voormalige schooltjes met karakter. Misschien liep je er zelf ooit nog school?

TEKST WOUTER BOSMANS, BOUWDESKUNDIGE FOTO'S SHM'S EN GERY SPIRINCKX

1. Jongensschool Heilig Hart in Izegem

SHM Izegemse Bouwmaatschappij

De Izegemse Bouwmaatschappij kocht de leegstaande gebouwen van het Heilig Hartschooltje in 2008. Vier jaar later werden de werken aangevat, met de belofte om het authentieke karakter van de school te bewaren. Ondertussen zijn de oude klaslokalen omgebouwd tot sociale huurwoningen en is de speelplaats een mooi binnenplein met groenelementen geworden. Het authentieke karakter van een dorpschool met gelijkvloerse paviljoenen, die uitgeven op

een grote centrale speelplaats, komt in dit project mooi tot zijn recht. Zelfs de sfeer van een klaslokaal bleef bewaard binnen elk appartement. De loftbeleving van één grote vierkante ruimte met hoog plafond komt er tot stand door het gebruik van lichtdoorlatende serrewanden als binnenwanden. Ook kleinere elementen verwijzen naar de schooltijd: zo is er hetzelfde vloerpatroon als vroeger en is het uitzicht van de buitengevels bewaard gebleven. In de gevels zijn oude

spreuken bovendien in ere hersteld. Het project telt in totaal 17 huurappartementen en 5 nieuwe huurwoningen. De grote speelplaats werd omgevormd tot woonerf met in het midden een wadi om regenwater te bufferen. Onder de overdekte galerij maakten de vroegere toiletten plaats voor een fietsenberging en motorstalling. De herbestemming van dit schooltje is al enige tijd opgeleverd en bewoond. Het project vond weerklank tot in de buitenlandse architectuurpers.



grondig verbouwd.



De voormalige meisjesschool Louise-Marie in Oostende omvat nu 26 huurappartementen.

2. Gemeentelijke basisschool in Donk (Mol)

SHM Molse Bouwmaatschappij

De omgeving van het gehucht Donk getuigt nog van de vroegere witzandgroeven, nu ondergelopen tot meertjes. Later vestigde zich hier ook het Studiecentrum voor Kernenergie, 'de Atoom' in de volksmond. De industrieel Emiel Becquaert zorgde er in het

begin van de vorige eeuw voor de oprichting van een kerk, een plaatselijke basisschool en niet te vergeten fanfare. Na de sluiting van de school in 2014 kon de Molse Bouwmaatschappij de site verwerven. Recent werd een eerste fase van het project opgeleverd. De

oudste en meest karakteristieke vleugel van de school werd verbouwd tot 10 serviceflats, een recentere vleugel werd gesloopt en maakte plaats voor 7 nieuwe huurwoningen. In een bijhorend hoekgebouw zijn 4 serviceflats en 1 huurappartement geïntegreerd.

3. Meisjesschool Louise-Marie in Oostende

SHM De Gelukkige Haard

In de Witte Nonnenstraat in Oostende staat de vroegere stedelijke meisjesschool Louise-Marie. SHM De Gelukkige Haard was al langer eigenaar van de schoolgebouwen midden in het stadscentrum. Het schoolgebouw dateert van 1877 en bezit een hoge erfgoedwaarde.

De Gelukkige Haard liet de gevels en oude traphal zorgvuldig restaureren. Ook werd een bijkomend niveau gecreëerd,

wat kon worden opgevangen binnen de bestaande hoge raamopeningen. Het project omvat in totaal 26 huurappartementen en een winkel. Onder de speelplaats en een bouwvallige feestzaal kwam een ondergrondse parking met 28 staanplaatsen over twee niveaus. De latere aankoop en sloop van een aanpalend handelspand zorgde voor een makkelijke ontsluiting van de werf en de ondergrondse parking. De

Gelukkige Haard zal de appartementen in februari 2018 toewijzen en verhuren. Na voltooiing van een tweede project in dezelfde straat staat een volledige heraanleg van die straat op het programma van stad Oostende. Een mooi voorbeeld van stadsherwaardering, dat een hedendaags antwoord geeft aan de in steen gebeitelde opschriften op het gebouw "Tot vorming van de geest" en "Tot welvaart van het volk".

ERVARINGEN MET PRIVATE ONTWIKKELAARS BIJ SVK HET SAS

De Vlaamse overheid werkt aan een model waarmee private ontwikkelaars gemakkelijker kunnen bouwen voor sociale verhuurkantoren. In afwachting van het kader, geeft Yann Blommaerts, coördinator bij SVK Het Sas, uitleg over haar ervaringen met private initiatiefnemers de afgelopen negen jaar.

TEKST ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE
FOTO ISABELLE PLANCQUAERT

In 2009 contacteerde een eerste private ontwikkelaar SVK Het Sas in Brecht, met een voorstel om in Wijnegem vijf appartementen te bouwen voor het sociaal verhuurkantoor. Nadien volgden nog andere projectontwikkelaars en grote families die een investering in appartementen of gezinswoningen in Kapellen en Brasschaat zagen zitten. Yann Blommaerts, coördinator, maakt voor ons de balans op van de zeven projecten die ze al begeleidde. "Voor ons wegen de voordelen zeker op tegenover de nadelen. Zeker als je geleidelijk aan bijleert en zorgt dat fouten zich niet kunnen herhalen."

VOORDELEN

Een voordeel waar Yann het over heeft is het sterk stijgende woningaantal in het grondgebied. Kapellen werd zo de sterkst

groeïende gemeente. En die woningen tellen mee voor het bindend sociaal objectief.

"Bovendien heb je ook de voordelen van nieuwbouwprojecten die voldoen aan de kwaliteitsnormen en hedendaags zijn. Zonnepanelen, zuiveringssystemen, warmtepompen,... allemaal zaken die het voor je huurder energiezuinig maken. Als je verder een nogal oud patrimonium hebt met veel herstellingen, dan zijn zulke woningen zeker welkom", zegt Yann.

Voor de private ontwikkelaars of investerende families blijven de voordelen die voor een 'kleine' private eigenaar gelden, ook van tel. Een heel aantal jaren verhuren zonder zorgen met garanties voor verloop, huurprijs, herstellingen,... en aangepaste tarieven, dat spreekt ook hen aan.

BIJSCHOLEN

"Het belangrijkste misverstand dat ik uit de wereld wil helpen, is dat we als SVK niet geschikt zouden zijn om deze samenwerking met private ontwikkelaars tot een goed einde te brengen! We moeten zeker op de kar springen, maar niet onbezonnen", vertelt Yann enthousiast. Daarmee doelt ze op enkele aandachtspunten.

Ze tipt andere sociale verhuurkantoren om van bij het begin een goede relatie op te bouwen met alle partijen. Het lokaal woonoverleg is natuurlijk een goede plek om de gemeenten en ook OCMW's mee te krijgen, want ook zij moeten zich voorbereiden op een mogelijke instroom van klanten in hun gemeente.

“Onze sector moet zeker op de kar springen, maar niet onbezonnen te werk gaan”

Yann Blommaerts, coördinator SVK Het Sas



Denk daarnaast ook aan de schaalgrootte van je project. Hoeveel woningen kun je tegelijkertijd inhuren? Zorg voor een haalbare analyse, zodat je leegstand en bijhorende kosten vermijdt.

Laat je goed omringen voor de technische materies of school jezelf bij. “Mijn voorzitter is jurist dus die nam ik altijd mee naar de notaris. Je moet toch wat kaas gegeten hebben van de taal in die aktes om te kunnen nakijken of ze in overeenstemming zijn met bijvoorbeeld de voorschriften van het lokaal bestuur”, aldus Yann.

DRAAIBOEK? GRAAG!

Over het wettelijk kader dat op komt is, is Yann erg opgetogen. “Het is heel goed dat het beleid met ons meedenkt. Ik hoop dat het kader beweging schept en ruimte

laat. Dus dat we zullen weten waar we juridisch aan toe zijn, maar zonder te administratief of overgereguleerd te zijn.”

Yann stelde zich alvast kandidaat om mee te werken aan een draaiboek. Ze hoopt daarin de stappen te zien die je als SVK moet zetten en dat op een heel praktische manier. Hoe stel je een akte op? Waarop moet je letten bij de notaris? Wat als het misloopt: wie draagt dan de kosten? Kan ik mij door een deskundige laten bijstaan?

“Als we ons op die manier kunnen laten ondersteunen, dan is de samenwerking tussen SVK’s en private ontwikkelaars absoluut een manier om de achterstand op de wachtlijsten een stuk te corrigeren. En daar gaan we uiteraard voor”, besluit Yann beslist.

i

Meer info?

Op dit moment werkt de Vlaamse minister van Wonen Liesbeth Homans een samenwerkingsovereenkomst uit om projecten met private ontwikkelaars makkelijker te kunnen faciliteren. De nieuwe samenwerkingsovereenkomst zou in de loop van 2018 rond moeten zijn. De VMSW zal in de toekomst de SVK’s bij zulke samenwerkingsprojecten extra kunnen ondersteunen.

vraag het aan

Annegreet Borrenbergen &
Bert Landuyt,
adjuncten van het
diensthoofd vastgoed

TEKST ELS CATRY
FOTO EMILY AMPE



Op 1 januari 2018 trad het nieuw onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 in werking. Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

Een vraag van: Bart Vranken,
directeur van Woonpunt
Zennevallei

“Nu is er één overkoepelende regeling voor alle onteigeningen in het Vlaamse Gewest.”

Het Vlaams Onteigeningsdecreet voorziet één overkoepelende regeling voor alle onteigeningen in het Vlaamse Gewest, om zo efficiënter en eenduidiger te werk te gaan.

WAT IS NIEUW?

- ▶ De onteigeningsprocedure verloopt sneller door striktere termijnen, zowel in de administratieve fase als tijdens de gerechtelijke procedure voor de vrederechter.
- ▶ Nu is uitdrukkelijk omschreven hoe de onteigenende instantie moet onderhandelen met de eigenaars over de aankoop. Je moet aantonen dat je alles probeerde om tot een minnelijke verwerving te komen.
- ▶ Een openbaar onderzoek is verplicht. Dat kan eventueel samenlopen met het openbaar onderzoek van het ruimtelijke uitvoeringsplan.
- ▶ De eigenaar kan het voorziene bouwproject zelf realiseren. Hij moet wel aantonen dat hij over voldoende financiële draagkracht en over de nodige technische bekwaamheid beschikt.
- ▶ De onteigenende instantie start met de realisatie van het project binnen een termijn van vijf jaar, zo niet moet zij het goed opnieuw aanbieden aan de onteigende partij. Gebeurt dat niet dan kan de onteigende een wederoverdracht vragen bij de vrederechter.

- ▶ De eigenaar van het onroerend goed waarvan maar een gedeelte onteigend wordt, kan van de onteigende instantie de overname van het goed in zijn geheel eisen als het restant geen waarde meer heeft voor de onteigende.
- ▶ De onteigeningsbesluiten zelf kunnen aangevochten worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, wat vroeger bij de Raad van State gebeurde.
- ▶ De gemeenten en de provincies kunnen autonoom tot onteigening overgaan. Zij hebben geen machtiging meer nodig. De overige publiekrechtelijke instanties, waaronder de sociale huisvestingsmaatschappijen, moeten wel nog vooraf een machtiging vragen.
- ▶ Er komt nog een digitaal uitwisselingsplatform, waardoor je dossiers makkelijker kunt raadplegen en uitwisselen. Ook burgers kunnen via dit portaal een bezwaar indienen.

OVERGANGSREGELING

Het uitvoeringsbesluit voorziet een overgangsregeling voor de onteigeningsinitiatieven waarbij de administratieve fase of de gerechtelijke fase startte voor 1 januari 2018.

 Meer informatie?
De volledige procedure vind je binnenkort op de website van de VMSW.



NIEUWE JOB IN DE SECTOR: DE WOONINNOVATOR

“IK WIL DE T VOOR HET HUIS PLAATSEN”

TEKST CHRIS ANSEEUW, DIENSTHOOFD INFRASTRUCTUUR
FOTO'S ISABELLE PLANCQUAERT



Sinds april 2017 staat op het naamkaartje van Filip Lagiewka (De Ideale Woning) wooninnovator. Maar wat doet een wooninnovator? Wat is zijn visie op sociaal wonen? En is een wooninnovator ook interessant voor andere SHM's?

De Ideale Woning heeft een wooninnovator aangeworven vanuit de vaststelling dat de klassieke oplossingen niet meer volstaan. Er is vraag naar nieuwe woonvormen die meer zijn aangepast aan specifieke noden en behoeften, alsook naar het behoud van ruimte, wat zich vertaalt in de zogenaamde betonstop en de noodzaak aan verdichting. Daarnaast zijn er de wachtlijsten voor sociale woningen. En mensen met een inkomen dat net te hoog is voor een sociale woning, vinden geen oplossing op de private woonmarkt. Intussen komt het systeem van bescheiden woningen slechts zeer langzaam op gang. Een nieuwe aanpak drong zich op. "Weliswaar waren we al lang met enkele vernieuwende projecten bezig, maar het zat verdeeld over verschillende

medewerkers en we hadden te weinig tijd om die vernieuwing structureel in onze werking te verankeren," aldus Gert Eyckmans, directeur van De Ideale Woning. "Daarom beslisten we om iemand te zoeken, die zich uitsluitend bezighoudt met alles wat vernieuwend is: met experimentele woonvormen waaronder cohousing, nieuwe eigendomsvormen, maar ook om bij de ontwikkeling van projecten voldoende aandacht te geven aan duurzame mobiliteit, ecologie en sociale cohesie."

GRENZEN VERLEGGEN DOOR OVER DE GRENZEN TE KIJKEN

Voor zijn rol als wooninnovator ziet Filip Lagiewka zelf twee invalshoeken. In de eerste plaats is hij letterlijk bezig met innovatie binnen wonen en zigzagt hij tussen de theorie en de praktijk.

Maar wonen is daarbij niet alleen het aanbieden van een dak boven het hoofd. "Het is meer dan huizen bouwen. Ik wil de t voor het huis plaatsen. Zodat het huis een thuis wordt. Ik wil ervoor zorgen dat de mensen een plek hebben waar ze zich veilig voelen, die ze zich eigen kunnen maken. Een omgeving die alle kansen biedt om zichzelf verder te ontplooiën", aldus Filip Lagiewka. Dat gaat niet alleen over wooncomfort, maar ook over hoe de huurders hun bescheiden middelen beter kunnen aanwenden, bijvoorbeeld door deelmobiliteit of het participeren in het beheer van het collectieve groen. De wooninnovator denkt na over hoe hij via innovatie de kwaliteit van het betaalbaar wonen kan vergroten. Vanuit de andere invalshoek is het van belang dat de functie zo breed

mogelijk wordt ingevuld. Elke definitie is volgens Filip een beperking van de vrijheid die een wooninnovator nodig heeft. Gert vult aan: "De wooninnovator komt overal tussen waar de SHM mee bezig is. Soms is dat heel intens, soms zal hij slechts accenten leggen." De wooninnovator steekt daarom maximaal zijn voelsprietten uit. Hij capteert zoveel mogelijk wat er gebeurt in andere steden in binnen- en buitenland, zowel binnen als buiten de (sociale) woonsector, en kijkt wat we daarvan kunnen leren en hier toepassen. "Ik bestook de directie continu met allerlei ideeën, die meestal wel, maar soms ook niet worden opgepikt", lacht Filip.

GOEDE SOCIALE COHESIE VERBETERT HET IMAGO

Zoals de transitie 'Slim wonen en leven' van de Vlaamse overheid op de langere termijn mikt, zo wil De Ideale Woning met de wooninnovator ook op de langere termijn werken. Gert legt uit: "Voor onze twee projecten voor de herontwikkeling van bestaande wijken, is een ontwerpwedstrijd via de Vlaamse Bouwmeester uitgeschreven. Dan is het belangrijk dat in die projectdefinitie staat waar we belang aan hechten. Dat gaat niet uitsluitend over het bouwprogramma, maar zeker ook over immateriële zaken. In de projectdefinitie worden de kwaliteitscriteria vastgelegd, die ervoor moeten zorgen dat het plezant zal zijn om daar samen te wonen."

Filip vult aan: "Op vlak van huisvesting zijn SHM's expert. Ze weten hoe ze volgens de richtlijnen en normen degelijke woningen moeten bouwen. Maar met het realiseren van degelijke woningen alleen bouw je nog geen levendige wijk, laat staan een hechte gemeenschap. Het zijn die extra kwaliteiten, waar een wooninnovator invulling aan geeft. Met bijvoorbeeld een slimme inplanting van de woningen, het toevoegen van andere functies, hoger bouwen en meer open ruimte, verbetert de sociale controle en wint de wijk aan sociale cohesie. Behalve een grotere woontevredenheid bij de individuele bewoner, geeft dat de wijk een positieve

uitstraling. Dat is ook voor de SHM een pluspunt. Op termijn leidt dat ook tot minder samenlevingsproblemen."

SOCIAAL WONEN ZORGT VOOR SPECIFIEKE UITDAGINGEN

Een private ontwikkelaar is na 10 jaar niet meer aansprakelijk voor zijn gebouw, en het maakt voor hem niet uit hoe mensen er (samen) wonen en in welke staat het gebouw zich daarna bevindt. Een SHM moet op lange termijn denken, omdat ze altijd eigenaar blijft van het patrimonium. Gedurende al die tijd moet ze de kwaliteit blijven garanderen. Filip benadrukt: "Daarom kan een SHM een belangrijke motor zijn voor stadsvernieuwing, soms zelfs belangrijker dan private ontwikkelaars. Als een SHM een kankerplek in een stad aanpakt, kan het resultaat op langere termijn vaak beter zijn. De woonkwaliteit primeert immers."

De wooninnovator komt overal tussen, soms intens, maar soms zal hij slechts accenten leggen.

"Ook in gemeenten zijn de laatste woonuitbreidingsgebieden aangesneden en moeten we terecht op zoek naar alternatieven. Vaak is dat in het centrum van de gemeente en met verschillende partners. Behalve dat ieder een eigen visie heeft, komen er op die manier ook andere functies dan wonen in een sociaal huisvestingsproject. Die verbeteren de betaalbaarheid, maar leveren ook een kwalitatieve meerwaarde. Want die crèche of die winkel zorgt er net voor dat ook mensen die daar niet wonen, in die buurt moeten zijn. Het ontwikkelen van projecten is daardoor wel veel complexer geworden." Gert voegt toe: "Ook de eigendomsstructuur kan de moeilijkheidsgraad vergroten. Want, hoe betrek je andere eigenaars in een project? Voor de wijken in Hemiksem, die we gaan herontwikkelen, vroegen we aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) om te onderzoeken of het decreet

betreffende de landinrichting kan worden toegepast om een oplossing te vinden voor de versnipperde eigendomsstructuur. Die pistes zijn zeer waardevol en het is dus de job van Filip om daar mee bezig te zijn."

Met het aantal woningen dat eigendom is van de SHM's, met de aantallen die we bijbouwen, kan de sector de nieuwe beleidsinzichten op vlak van wonen, ruimte, mobiliteit implementeren. Een wooninnovator zet dat in praktijk en zorgt ervoor dat de toekomst vandaag begint.

DE EERSTE RESULTATEN

- ▶ Het opstarten van de Kluswoningen. Dat zijn sociale woningen in erfpacht in Borgerhout en Berchem, die de 'eigenaars' met de hulp van een renovatiecoach zelf opknappen.
- ▶ Met het opzetten van auto- en fietsdeelsystemen wordt aan huurders geleerd om anders om te gaan met mobiliteit.
- ▶ Nadenken over circulaire bouwmaterialen. Omdat De Ideale Woning veel afval heeft bij de renovatie van het patrimonium, wordt onderzocht hoe bouwmaterialen een tweede leven kunnen krijgen.
- ▶ Wonen en welzijn krijgt bijzondere aandacht. Samen met de zorgverstrekkers wordt onderzocht hoe een antwoord kan worden gegeven op de hedendaagse woonnoden van die doelgroepen.



Meer info?

filip.lagiewka@deidealewoning.be

WELKE IMPACT HEEFT EEN HANDICAP OP JE WOONKEUZE?

Welke woonkeuzes kunnen mensen met een handicap maken eenmaal ze een persoonsvolgend budget ontvangen? Woonwoord sprak met Dries Fonteyn, projectcoördinator bij GiPSo vzw. De vzw begeleidt ouders die een woon- of dagbestedingsproject voor hun kind(eren) willen realiseren.

TEKST JASMIEN VERMOTE, ADJUNCT VAN HET DIENSTHOOFD THESAURIE
FOTO'S JAN LOEMAN

Personen met een beperking krijgen voortaan zelf een budget om zorg aan te kopen door het nieuwe systeem van de persoonsvolgende financiering. Dat geeft hen meer autonomie. In het verleden kregen de zorgaanbieders rechtstreeks de financiering om voor zoveel personen zorg aan te bieden. Dries Fonteyn: "Er zijn nu meer mogelijkheden voor personen met een beperking. De woon- en zorgkost is voortaan gesplitst. Deze groep hoeft niet meer te kijken naar het specifiek aanbod van de zorgverleners voor hun huisvesting. Ze komen ook in aanmerking voor de reguliere markt. Indien ze in een bepaalde omgeving willen wonen kunnen ze op zoek gaan naar een geschikte oplossing. Deze groep is financieel kwetsbaar, waardoor een SHM voor hen een betaalbare oplossing kan bieden."

Wat doet GiPSo dan precies?

Dries Fonteyn: "GiPSo ondersteunt ouders die een project willen opzetten voor hun kind met een beperking door adviesverlening. Ouderinitiatieven ontstaan vaak aan de schoolpoort wanneer hun kinderen niet langer naar

school moeten gaan. Ouders willen een geschikte leefomgeving voor hun kind, ook wanneer ze er zelf niet meer zijn."

Wat kan een SHM concreet doen voor deze doelgroep?

Dries Fonteyn: "Een SHM heeft de mogelijkheid om voor een project een doelgroepenplan op te stellen, dan moeten zij dat openhouden voor die doelgroep. Er zijn een aantal criteria om een aanvraag te kunnen doen. Bijvoorbeeld, je moet ingeschreven zijn in dezelfde stad of gemeente. Een probleem is soms dat ouders op verschillende plaatsen wonen."

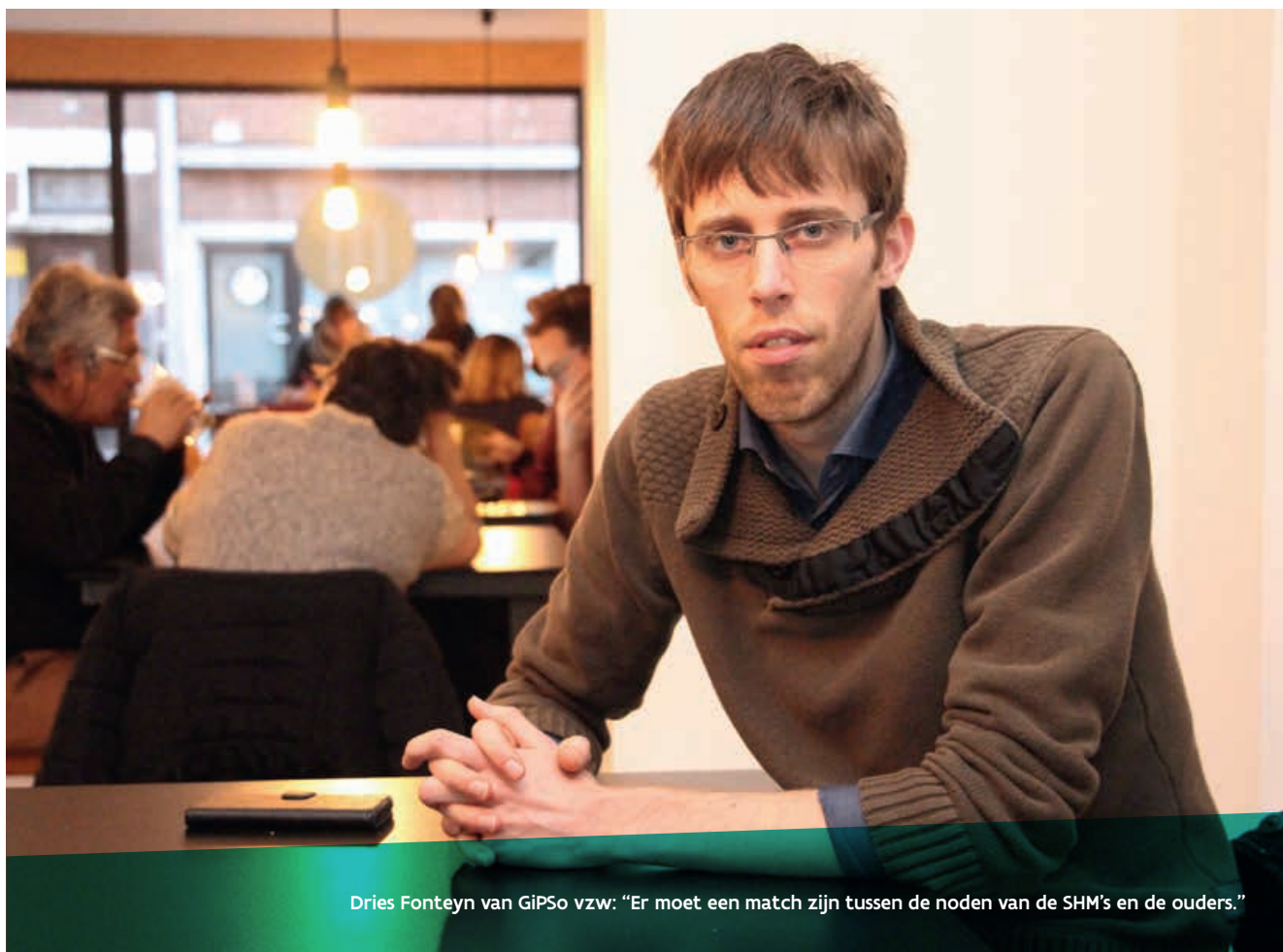
Wat is belangrijk bij de samenwerking?

Er moet een match zijn tussen de noden van de SHM's en de ouders die een initiatief willen opstarten. Er zijn dikwijls bezorgdheden die SHM's hebben bij de opstart van zo'n initiatief. Dries Fonteyn: "Er zijn een aantal bezorgdheden die we graag zouden willen wegwerken. Vaak zijn er vragen over de financiële kant. Bijvoorbeeld, wat als er iemand uit het project stapt? Hoe kan ervoor gezorgd worden dat we geen huur verliezen? We merken dat

SHM's koudwatervrees hebben. Onze ervaring als GiPSo is dat veel ouders ook bezig zijn met financiële vragen, de duurzaamheid van hun initiatief, zich bewust zijn dat ze een solide organisatie op poten moeten zetten en onderhandelingsbereid moeten zijn. Die ouders zijn net door hun betrokkenheid bij een project betrouwbaar, zij volgen op en blijven ook op lange termijn het welzijn van hun kind centraal stellen. Zij werken mee aan de vermaatschappelijking van de zorg, door hun schouders te zetten onder een inclusieve omgeving voor hun kinderen. Een SHM zou, door hierop in te spelen, een lokale en buurtgerichte dynamiek kunnen ondersteunen. Dat wil niet zeggen dat een SHM elk ouderinitiatief zomaar moet ondersteunen. Tijdens een gesprek zal snel duidelijk worden of de ouders bekwaam zijn om zich te organiseren in een ouderinitiatief of ze onderhandelingsbereid zijn en of ze financiële garanties kunnen bieden."



Meer info?
www.gipso.be
info@gipso.be



Dries Fonteyn van GiPSo vzw: "Er moet een match zijn tussen de noden van de SHM's en de ouders."

Levenslang wonen met ondersteuning

De SHM Volkswoningbouw uit Herent start in 2018 met het project 'Zavelhuis-Oostrem - levenslang wonen met ondersteuning' voor mensen met een beperking. GiPSo ondersteunde dit project. Anja Schoeters, algemeen directeur van Volkswoningbouw: "Dankzij de Kerkfabriek kunnen we in het centrum van Herent een project uitwerken voor een specifieke sociale doelgroep. Dat leidde tot 24 studio's geconcentreerd rond 3 gemeenschappelijke ruimten die dienst doen als leefomgeving voor mensen met een beperking. 10 studio's zijn bestemd voor rolstoelgebruikers. Het Zavelhuis en Oostrem vzw zorgen voor de dagbesteding en de begeleiding van de mensen met een beperking."

Anja Schoeters: "We kregen steeds meer de vraag om meer woningen te voorzien voor mensen met een beperking. We kregen ook de vraag van het Zavelhuis, een organisatie van ouders met kinderen met een beperking, die hun kinderen een goede plek willen geven. Het is logisch dat zij aankloppen bij een SHM, omdat wij een sociale insteek hebben en werken voor doelgroepen. Via de gemeente is er voor dit project een doelgroepenplan opgesteld. Voor dit project komen niet enkel mensen van het Zavelhuis of Oostrem vzw in aanmerking, maar ook andere mensen met een beperking op onze wachtlijst."

AFSTEMMING NODIG

Anja Schoeters: "In het begin was het idee om leefruimtes te voorzien en aparte slaapplekken. Dat was niet mogelijk binnen de toen geldende normering (C2008). Er is lang naar een oplossing gezocht met de sectorarchitecten. Hierdoor zijn er extra kosten gemaakt. Elke studio is voorzien van een eigen leefruimte en er zijn drie gemeenschappelijke leefruimtes. Uiteindelijk zijn de gemeenschappelijke ruimtes gefinancierd door het Zavelhuis en Oostrem vzw. Het is belangrijk om vooraf goed af te stemmen met de initiatiefnemers wat hun noden zijn en dat samen uit te werken. Het is ook interessant om de sectorarchitect daar snel bij te betrekken, zodat het concept duidelijk is."

VERHURING BUITEN STELSEL

Sociale huurwoningen worden gebouwd om ze sociaal te verhuren. Toch worden ze ook vaak niet sociaal, of buiten het sociaal stelsel, verhuurd. Dan huurt een verhurende instelling de woning en verhuurt ze aan een bewoner uit haar doelgroep. Wat kan, wat kan niet?

TEKST JOZEFIE KIEKENS, JURIST

Een sociale huisvestingsmaatschappij kan maximaal 1% van haar patrimonium verhuren buiten stelsel. Die grens geldt niet voor de verhuring voor winteropvang van daklozen of voor het vermijden van leegstand. Maar, verhuren buiten stelsel mag niet zomaar. Het kan alleen aan bepaalde partners, voor specifieke doeleinden, als aan de voorwaarden voldaan is en als het aantal woningen beperkt is. Woonwoord legt uit wat wel en niet kan.

AAN WIE EN MET WELK DOEL?

Niet iedereen mag woningen huren van een sociale huisvestingsmaatschappij. Alleen een OCMW, een gemeente, een welzijnsorganisatie of een door de Vlaamse Regering erkende organisatie mag woningen huren.

Die organisaties mogen alleen sociale woningen huren als ze van plan zijn één van de volgende doelen te realiseren. Het eerste doel is huisvesten van een bijzondere doelgroep. Verhuring buiten stelsel kan ook voor de tijdelijke opvang van personen in een noodsituatie of voor het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie. Andere doelen zijn: inrichten van een gemeenschapslokaal, huisvesting van een conciërge of een wijkwerker.

HOEVEEL BEDRAAGT DE HUURPRIJS?

Is de uiteindelijke bewoner iemand uit een bijzondere doelgroep, een conciërge of een wijkwerker? Dan is de huurprijs

dezelfde als bij sociale verhuring. Zo niet, spreekt de SHM een huurprijs af met de hurende organisatie.

ONDER WELKE VOORWAARDEN?

Verhuring voor huisvesting van een bijzondere doelgroep is alleen mogelijk als het niet lukt deze doelgroep een woning te bieden via sociale verhuring of via een lokaal toewijzingsreglement. De gemeente moet bevestigen dat de verhuring past binnen het lokaal doelgroepenbeleid en de uiteindelijke bewoner moet voldoen aan de voorwaarden voor een sociale woning. Verhuren buiten stelsel voor mensen in een noodsituatie mag nooit langer dan zes maanden duren.

Woningen die niet sociaal kunnen worden verhuurd omdat er renovatiewerken gepland zijn moeten voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen.

Een woning verhuren voor de inrichting van een gemeenschapslokaal kan als de gemeente bevestigt dat het lokaal dient om de leefbaarheid van de wijk te bevorderen.

HOE VERLOOPT HET IN DE PRAKTIJK?

Tot daar de theorie. Hoe verloopt verhuren buiten stelsel nu in de praktijk? Erik Thora, directeur van Dijledal, vertelt over zijn ervaring. "De woningen die wij buiten stelsel verhuren, gaan volledig naar organisaties die werken met mensen

met mentale beperkingen of psychisch zieken. We verhuren aan de organisatie. De huur wordt berekend op basis van het inkomen van de eindgebruiker. Patiënten die klaar zijn om zelfstandig te leren wonen, kunnen zo een betaalbare woning huren én de nodige begeleiding krijgen. De zorgpartner begeleidt de bewoner naar zelfstandig wonen. Aangezien de organisatie zelf ook verhuurder is, heeft zij er belang bij dat de bewoner werkelijk leert zijn woning te onderhouden en de huur te betalen.

De bewoner staat ingeschreven op onze wachtlijst. Als na verloop van tijd – vaak jaren – blijkt dat het zelfstandig wonen lukt, kunnen we hem of haar een woning toewijzen. Als blijkt dat de bewoner toch niet in staat is zelfstandig te wonen en als hij bijvoorbeeld overlast veroorzaakt, kan de organisatie snel ingrijpen, desnoods met een (tijdelijke) wederopname in een instelling. Als de bewoner rechtstreeks huurt bij ons, kunnen wij zelf nooit even snel een oplossing bieden, noch voor de burens, voor wie wij ook verantwoordelijk zijn, noch voor de bewoner, voor wie de situatie die hij op dat ogenblik niet aankan, best ook niet lang aansleept. Voor alle betrokkenen is verhuren buiten stelsel een win-winsituatie: de organisaties vinden snel woningen, wij weten dat de bewoner de nodige begeleiding krijgt en de bewoner geniet van toegewezen zorg en een snelle aanpak van problemen."

WAT KAN **WEL NIET** ?

02 Met welk doel?

- ▶ huisvesting van een bijzondere doelgroep
- ▶ tijdelijke opvang van personen in een noodsituatie
- ▶ vermijden van leegstand in afwachting van renovatie
- ▶ inrichting van een gemeenschapslokaal
- ▶ huisvesting van een conciërge
- ▶ huisvesting van een wijkwerker

01 Aan wie kan je verhuren buiten stelsel?

- ▶ OCMW
- ▶ gemeente
- ▶ welzijnsorganisatie
- ▶ door de Vlaamse Regering erkende organisatie

05 Hoeveel woningen?

- ▶ Je kunt maximaal 1% van je patrimonium verhuren buiten stelsel.
 - Die grens geldt niet voor: verhuuring voor winteropvang van daklozen
 - verhuuring voor vermijden van leegstand

03 Hoeveel bedraagt de huurprijs?

Is de uiteindelijke bewoner iemand uit een bijzondere doelgroep, een conciërge of een wijkwerker?

- ▶ Ja, dan bereken je de huurprijs zoals bij sociale verhuuring
- ▶ Nee, dan spreek je een huurprijs af met de organisatie die de woningen zal verhuren

04 Onder welke voorwaarden?

- ▶ Voor huisvesting van een bijzondere doelgroep:
 - via het gewone sociaal stelsel kun je deze doelgroep niet helpen
 - je kunt de doelgroep ook niet helpen via een lokaal toewijzingsreglement
 - de gemeente bevestigt dat de verhuuring past binnen het lokaal doelgroepenbeleid
 - de uiteindelijke bewoner voldoet aan de voorwaarden voor een sociale woning
- ▶ Voor huisvesting van personen in een noodsituatie:
 - de opvang duurt maximaal zes maanden
- ▶ Voor vermijden van leegstand:
 - de woningen voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen
- ▶ Voor het inrichten van een gemeenschapslokaal:
 - de gemeente bevestigt dat het gemeenschapslokaal dient om de leefbaarheid van de wijk te bevorderen

Een sterk staaltje uitbreiding

In 2007 zette de gemeente Alken het licht op groen voor het aansnijden van het 2 ha 40 are grote woonuitbreidingsgebied Langveld. Er is een evenwicht tussen koopwoningen en huurwoningen om een goede sociale mix te creëren. Bouwmaatschappij Cordium uit Hasselt realiseerde in 2017 een eerste fase met 33 huurwoningen.

TEKST WOUTER BOSMANS, BOUWDESKUNDIGE FOTO'S GERY SPIRINCKX

Het aansnijden van woonuitbreidingsgebied is enkel mogelijk voor sociale woningen en gebeurt dan ook alleen als een gemeente een duidelijke behoefte aan bijkomende sociale woningen heeft. De site vormt een enclave binnen al bebouwde verkavelingen en biedt ruimte voor 93 nieuwe wooneenheden en 28 sociale kavels. De reservegronden behoorden integraal toe aan cv de Kleine Landeigendom Tongeren. Zij staat in voor de realisatie van het aandeel koopwoningen; daarvan zijn 26 koopwoningen momenteel in uitvoering.

In dit woonuitbreidingsgebied is er een goed evenwicht tussen koop- en huurwoningen om een goede sociale mix te creëren.

Eind 2013 verwierf de huurmaatschappij Cordium uit Hasselt ongeveer een derde van de site voor de realisatie van 44 huurwoningen.

OPENHEID EN GROEN

Voor de opmaak van het masterplan en het ontwerp van de woningen tekende ontwerpbureau A2O. In het verkavelingsontwerp wordt de beschikbare openbare ruimte zo optimaal mogelijk benut om groenzones tussen de projectzones te creëren. De wijk behoudt op die manier een open en groen karakter.

De eerste fase van SHM Cordium telt 33 woningen, waarvan 12 grondgebonden huizen met 3 slaapkamers en 21 appartementen met 1 tot 2 slaapkamers. Om het spanningsveld met de woningen te verkleinen, werden

de 21 appartementen verdeeld over 4 kleinere volumes. Elk appartementsblokje wekt de indruk van een uit de kluiten gewassen grote woning. De volumes staan per twee geschrinkt ingepland. Door de visuele doorkijkjes naar de achterliggende groenzone krijgt het geheel een open karakter. Tussen twee volumes werd telkens een toegangspleintje voorzien, met een houten afdak en een zitmuurtje dat uitnodigt tot verpozing.

De 12 eengezinswoningen werden gekoppeld in groepjes van drie en kregen een frisse, aparte look mee. Door de leefruimtes op het gelijkvloers naar achteren te schuiven, komt onder de woningen ruimte vrij voor een open carport. De leefruimtes behouden, onder de carports door, een doorzonsicht op de straat. Dat werkt een goede sociale controle in de hand. De slaapniveaus werden in de hoogte uitgewerkt over twee verdiepingen. Boven de carport is er een ouderslaapkamer en badkamer, daarboven de twee kinderslaapkamers.

De kleur van de materialen is een variatie op rood: rode baksteen, rode pannen en ook het buitenschrijnwerk en de balustraden zijn in een wat donkerdere roodtint. Alle houtwerk behield zijn natuurlijke kleur en zorgt zo voor de nodige accenten.

NOODLOT MET EEN HAPPY END

Een half jaar voor de geplande voorlopige oplevering liep het plots grondig mis. De daken van een groepje van drie gekoppelde woningen vatten vuur door dakwerken en stonden al gauw in lichterlaaie. De drie woningen werden quasi vernield en ook een volgende rij woningen raakte beschadigd.



Mede dankzij de snelle vrijgave, na expertise door de verzekeringsmaatschappij, en een goede onderlinge samenwerking met de aannemers moest de voorziene uitvoeringstermijn met slechts drie maanden worden verlengd. Om leegstand en mogelijk vandalisme tijdens het bouwverlof te voorkomen, wilde Cordium graag voor het bouwverlof opleveren. En dat is iedereen uiteindelijk gelukt. Na oplevering begin juli 2017 konden de woningen nog diezelfde maand worden toegewezen aan de nieuwe huurders.

De werken werden uitgevoerd door bouwbedrijf nv Janssen uit Bilzen, nv Croes-Bellen uit Alken stond in voor de uitvoering van het gedeelte verwarming, ventilatie en sanitair. Het eindbedrag bedroeg 3.981.525 euro voor de 33 woningen, hetzij gemiddeld 120.652 euro per woning (excl. btw en studiekosten). De uiteindelijk kostprijs bedroeg zo circa 98% van het initiële prijsplafond.



menser



INSPIRATIEDAG SOCIALE DIENSTEN

Meer dan enkel de themasessies

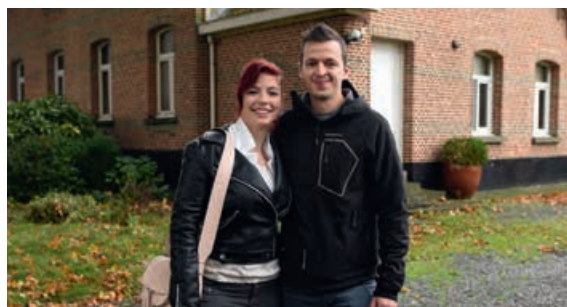
Reinout Van der Sijpe, diensthoofd Bewonerszaken bij Cordium, begeleidde op 23 november twee gesprekstafels. Woonwoord vroeg hem wat hij vond van deze dag.

HOE IS JE THEMASESSIE VERLOPEN?

Ik vond het echt boeiende sessies. Je voelt dat anderen ook nadenken over hoe je bewonersparticipatie het best in je organisatie kunt implementeren. Met Cordium hebben we dit erg laagdrempelig in onze woonwijken ingebed. Ik was bijzonder gecharmeerd dat een aantal deelnemers onze website en werking vooraf hadden bekeken. Tijdens de sessie hebben anderen mij ook geïnspireerd en getriggerd met hun initiatieven. Die neem ik mee in onze werking om volgend jaar als variant bij Cordium te implementeren.

WAT VOND JE VAN DE INSPIRATIEDAG VOOR SOCIALE DIENSTEN?

Wat mij meteen opviel, waren de vele nieuwe gezichten. De inspiratiedag is voor mij meer dan alleen de themasessies volgen. Het zijn ook de informele momenten waar je kunt doorpraten met collega's van andere SHM's. Tijdens die momenten komt soms meer inspiratie naar boven dan tijdens de themasessie zelf, want mensen voelen zich vaak geremd om in grote groep te praten. Deze dag toont dat we met dezelfde onderwerpen in aanraking komen. Maar elke SHM, elke gemeente, elke woonwijk heeft zijn eigen DNA. Het is belangrijk dat je dat goed analyseert.



Toewijzing voormalige ciperswoningen in erfpacht, 10 oktober 2017 Bouwmaatschappij De Noorderkempem gaf de voormalige ciperswoningen in Merksplas-Kolonie in erfpacht aan voornamelijk twintigers uit de regio. Caressa en Hans (foto) zijn de nieuwe bewoners van zo'n woning in de Kweekstraat.



Sociale huurders nemen hun intrek op het Ohioplein in Oudenaarde, 17 oktober De stad Oudenaarde wil met dit project betaalbaar wonen stimuleren. Omdat de stad geen kopers vond voor de appartementen, kocht SHM Vlaamse Ardennen ze over. De appartementen worden nu verhuurd aan sociale huurders.



Eerste erkende sociale assistentiewoningen in Gent, 7 november 2017 Residentie Botermarktpoort heeft zestien appartementen. Guy Reynebeau, voorzitter van WoninGent, en Rudy Coddens, voorzitter van het OCMW Gent, huldigden de woningen in het gezelschap van de bewoners in.

Oproep

Organiseerde je onlangs of organiseer je binnenkort een evenement waarbij sociaal wonen centraal staat? Laat het ons weten via info@woonwoord.be en bezorg ons bijhorende afbeeldingen. Bedankt!



Feestelijke opening wooncomplex in de Gagelstraat in Herentals, 11 oktober 2017

De samenwerking tussen Eigen Haard nv, vzw Zewopa en het OCMW van Herentals leidde tot een wooncomplex van 46 appartementen. Twaalf appartementen zijn voor mensen met een beperking.



Inhuldiging van 38 appartementen met minister van Overtveldt, 27 oktober 2017

Residentie Engels Hof in Dentergem en residentie Dauwroot in Oeselgem kregen bezoek van minister van Financiën Johan Van Overtveldt. Samen met SHM Helpt Elkander, aannemer Durabrik en het gemeentebestuur huldigde hij het CBO-project in.



Compostplaats 'De Groene Barak' bestaat 1 jaar, 14 oktober 2017

De vrijwilligers van de Groene Barak in Gistel zeefden de eerste compost met een elektrische zeef. Het resultaat was een rijke compost met een bosgeur. Woonwel zette de vrijwilligers in de bloemetjes.



DE WOONINNOVATOR KOMT OVERAL TUSSEN WAAR DE SHM MEE BEZIG IS



PERSONEN MET EEN BEPERKING KRIJGEN VOORTAAN ZELF EEN BUDGET OM ZORG AAN TE KOPEN



WERKLOEKENDE HUURDERS EVALUEREN DE KWALITEIT VAN HET ONDERHOUD



KLANT IN ZICHT

“Het is hier rustig wonen,
maar toch is het centrum vlakbij”

Patrick (op de foto met zijn andere dochter) en Miriame wonen met hun dochter Medina in Oostduinkerke, samen met de hond Jana. Ze huren er al 16 jaar een woning van Woonmaatschappij IJzer & Zee. De woning werd gebouwd in 1981 en heeft drie slaapkamers en een tuin. De tuin is voor het gezin onmisbaar.



- Niet alle huurders houden zich aan de regels.
- De kleine onderhoudswerken laten soms lang op zich wachten. Een opfrissing van de wijk zou welkom zijn.
- Het gezin moest tien jaar wachten op een sociale woning. Ze hebben altijd in de buurt gewoond, maar moesten verschillende keren verhuizen. Ze waren dan ook zeer gelukkig met hun sociale huurwoning.



- De woning is rustig gelegen in een doodlopende straat. De kinderen kunnen zonder gevaar op straat spelen.
- Er is een makkelijke doorgang naar de tuin.
- Het centrum van Oostduinkerke is vlakbij zodat het gezin vlot met de fiets of te voet boodschappen kan doen.